

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA COPROPRIÉTÉ  
TOUR 10 -LA BISCAYE - 92 ALLÉE GRANADOS - 13009 MARSEILLE**

**(EXERCICE 2015)**

Le **Mardi 3 Mai 2016 à 18h30** les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale sur convocation du syndic la Gestion Immobilière du Midi au **Best Western Avenue Elsa Triolet 13008 Marseille** afin de délibérer sur l'ordre du jour ci-dessous.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée, lors de son entrée dans la salle de réunion, par chacun des copropriétaires présents ou représentés, agissant soit en son nom personnel, soit comme mandataire.

Après pointage de la feuille de présence, il apparaît :

**Présents et représentés : 71430/ 100159 tantièmes**

ALESSANDRI Eliane (1344) - ATTARD J.P. (1413) - BARBIER Gilles (1681) - BELTRAME Pierre (1741) - CARRERE Jean (98) - CHAUVIE Dominique (1334) - CHAUVIE Dominique (1754) - CLAIRFOND René (1393) - CORBE Annie (1305) - COSTA Gilles (98) - DORMOY Roger (1179) - DUCHESNE Lucien (1691) - EYDALEINE OU DROGOU (1232) - FIDANI Alain (1096) - FOIN Nicolas (1364) - FRAYSSE DE LA CONDAMINE Genevi (98) - FREMOLLE Marie-France (1731) - GAUDEL Jean Claude (1296) - GAUNE Agnes (1305) - GEHIN Claude (1310) - GOZE (1285) - GRIFFET OU WATREMEZ Jean / Val (1728) - HIGOUNENQ Martine (1259) - HUGUET Pierre (1316) - JOUANOLE J.P. (1152) - JULIEN Josette (1335) - LAFONT Ali (1625) - LAMBALLE Odette (1213) - LANCEAU EPOUSE HUGUET Corinne (196) - LAY Michel (1259) - LEDEUIL (1413) - LHUILLIER Bernard (1400) - LUSINCHI Nicole (1022) - MANDINE Alain (1241) - MARCHAND Eric (1250) - MATHIS Yves (1422) - MEFFRE Hubert (98) - MEFFRE OU VANONI (1231) - MERINO Antoine (1089) - MILLIARD Christine (1344) - MORVAN OU ROUSSEAU (1791) - MULARD Frédéric (1295) - PASCAL Philippe (1214) - PIOLI Paul (982) - RAVERA Jean-Louis (1373) - RICARD NEE ROUX Michèle (1638) - RISCH Vincent (1766) - RUMEUR Yves (1711) - SARDA Pierre (1521) - SCÉMAMA Franco (1227) - SOGILIMMO OU BGIMMO (1170) - SOUMILLE Sylvain (1276) - TCHEKTCHEKIAN Pierre (1608) - TCHEKTCHEKIAN Pierre (1098) - VUILLARD OU BOURGOIS (1605) - WATIER Marcel (98) - WILLIAMSON Patrick (1716) -

**Absents : 28729/ 100159 tantièmes**

ALLOVON Edith (98) - AUGER Isabelle (196) - AUGUY Claude (98) - BENTOUNSI Michel (1277) - BIGOIN Michel (98) - BILLORE Christiane (98) - BILLORE J.C. (294) - BONNAMOUR Anne (1255) - CIMOLAI Christophe (1107) - COHEN-SOLAL Anne (98) - COLLOMB Denis (1265) - D'HAUTESERRE Magdalena (196) - DE JUNNEMANN David (1072) - DUDONNE Michel (98) - ESCARD Dolly (1125) - FOURNET Gilles (1285) - FREDMAN Eric (98) - GAMBINI Denise (1334) - GAUNE Patrick (1764) - GAUTHEROT OU PERNICE (1804) - GEOFFROY-MICHEL Armelle (952) - GIROUD Florence (98) - GUSAI Marie-Jo (1206) - HALIMI Rose-Marie (98) - HAZI Eddie (1081) - HERBULOT Joël (98) - LAMORLETTE Florence (1222) - LUSIEN Patrick (98) - MARTIN Sylvain (98) - MATHEO Ellen (1404) - MILLIARD Bruno (98) - PAQUET Marie-Pierre (98) - RONCIN Michel (1776) - ROUAH Michel (1256) - STEFANINI Martin (1384) - STEPHAN Gilbert (1286) - VILLAGE D'ENFANTS SOS DE FRANC (1816) -

### **1°) Election du Président de séance**

**M MATHIS** est élu Président de séance à l'unanimité des présents et représentés.

Pour 71 430 / 71 430 tantièmes.  
Contre 0 / 71 430 tantièmes  
Abstentions Néant

L'assemblée générale approuve la résolution mise au vote.

### **2°) Election scrutateurs**

**M.LHULLIER** est élu Scrutateur à l'unanimité des présents et représentés.

Pour 71 430 / 71 430 tantièmes.  
Contre 0 / 71 430 tantièmes  
Abstentions Néant

L'assemblée générale approuve la résolution mise au vote.

### **3°) Election du secrétaire**

**M. COMBETTE** est nommé secrétaire à l'unanimité des présents et représentés.

Pour 71 430 / 71 430 tantièmes.  
Contre 0 / 71 430 tantièmes  
Abstentions Néant

L'assemblée générale approuve la résolution mise au vote.

### **3.1°) Rapport Moral du Conseil Syndical**

- Ci-joint rapport moral du conseil syndical

### **4°) Approbation des comptes 2015.**

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale, après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation, approuve les comptes de l'exercice 2015.

Pour 71 430 / 71 430 tantièmes.  
Contre 0 / 71 430 tantièmes  
Abstentions Néant

A l'unanimité des présents et représentés, l'assemblée générale approuve la résolution mise au vote.

### **5°) Élection du syndic.**

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale renouvelle le mandat de la Gestion Immobilière du Midi pour une durée de 1 an, ses fonctions se poursuivant jusqu'à l'assemblée générale appelée à approuver les comptes de l'exercice 2016, celui-ci ne pouvant excéder une durée maximale de 14 mois, le mandat de syndic se terminant alors, et au plus tard le 03/07/2017. Le Président(e) de séance est habilité par l'assemblée générale à signer le contrat ci-annexé au nom du Syndicat

Pour 71 430 / 100 159 tantièmes.  
Contre 0 / 100 159 tantièmes  
Abstentions Néant

L'assemblée générale approuve la résolution mise au vote selon les conditions de majorité de l'art.25 de la loi du 10/07/1965.

## **6°) Élection des membres du conseil Syndical**

### **Résolution mise au vote :**

L'assemblée générale décide de constituer un Conseil Syndical et procède à l'élection de ses membres.

En raison de l'élection des membres du conseil syndical lors de l'assemblée générale du 19 mars 2015 pour une durée de 3 ans, cette résolution est sans objet.

## **7°) Élection des membres du conseil de l'ASL**

### **Résolution mise au vote :**

Conformément aux statuts de l'ASL du Parc du Roy d'Espagne, l'assemblée générale décide d'élire pour un an son représentant et son suppléant au conseil de la dite ASL.

**M.MATHIS**

Pour 71 430 / 100 159 tantièmes.  
Contre 0 / 100 159 tantièmes  
Abstentions Néant

Elu à l'unanimité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art.25 de la loi du 10/07/1965.

**M.MEFFRE**

Pour 71 430 / 100 159 tantièmes.  
Contre 0 / 100 159 tantièmes  
Abstentions Néant

Elu à l'unanimité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art.25 de la loi du 10/07/1965.

## **8°) Budget prévisionnel 2016**

### **Résolution mise au vote :**

L'assemblée générale adopte également ce même budget pour l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016, arrêté à la somme de **280 370 Euros**, lequel sera payable les 1<sup>er</sup> Janvier, 1<sup>er</sup> Avril, 1<sup>er</sup> Juillet, 1<sup>er</sup> Octobre 2016.

Pour 71 430 / 71 430 tantièmes.  
Contre 0 / 71 430 tantièmes  
Abstentions Néant

A l'unanimité des présents et représentés, l'assemblée générale approuve la résolution mise au vote.

## **9°) Budget prévisionnel 2017**

### **Résolution mise au vote :**

L'assemblée générale adopte également ce même budget pour l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 et se réserve le droit de modifier celui-ci lors de l'assemblée générale qui statuera sur l'approbation des comptes de l'exercice 2016.

Pour 71 430 / 71 430 tantièmes.  
Contre 0 / 71 430 tantièmes  
Abstentions Néant

A l'unanimité des présents et représentés, l'assemblée générale approuve la résolution mise au vote.

## **10°) Compte bancaire séparé (Conformément à l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965).**

### **Résolution mise au vote**

L'assemblée générale décide de maintenir un compte bancaire séparé ouvert au nom du syndicat.

Pour 71 430 / 100 159 tantièmes.  
Contre 0 / 100 159 tantièmes

L'assemblée générale approuve la résolution mise au vote selon les conditions de majorité de l'art.25 de la loi du 10/07/1965.

**11°) Fixation de montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.**

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de fixer le montant des marchés et contrats à **1500 Euros**.

Pour 71 430 / 100 159 tantièmes.

Contre 0 / 100 159 tantièmes

Abstentions Néant

L'assemblée générale approuve la résolution mise au vote selon les conditions de majorité de l'art.25 de la loi du 10/07/1965.

**12°) Fixation de montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire.**

Résolution mise au vote

L'assemblée générale décide de fixer le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire à **3000 Euros**.

Pour 71 430 / 100 159 tantièmes.

Contre 0 / 100 159 tantièmes

Abstentions Néant

L'assemblée générale approuve la résolution mise au vote selon les conditions de majorité de l'art.25 de la loi du 10/07/1965.

**13°) Fixation du montant de la délégation ou du mandat à donner au conseil syndical pour l'exécution de travaux d'entretien et d'urgence**

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de fixer le montant maximum de la délégation ou du mandat à donner au conseil syndical pour l'exécution de travaux d'entretien et d'urgence à **5000 Euros**.

Vote pour : 70334 / 100 159

Vote contre : 1096 / 100159 - *FIDANI Alain (1096)*

Vote abstention : 0 / 100159

L'assemblée générale approuve la résolution mise au vote selon les conditions de majorité de l'art.25 de la loi du 10/07/1965.

**14°) Modalités de consultation des pièces justificatives.**

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale fixe les modalités de consultation des pièces justificatives des charges par les copropriétaires, dans la période comprise entre la convocation de l'assemblée générale et la tenue de cette dernière sur rendez-vous préalable chez le syndic.

Pour 71 430 / 100 159 tantièmes.

Contre 0 / 100 159 tantièmes

Abstentions Néant

L'assemblée générale approuve la résolution mise au vote selon les conditions de majorité de l'art.25 de la loi du 10/07/1965.

**15°) Constitution de provisions spéciales.**

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes ou éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et fixe leur montant à 5000 Euros .

**Cette provision sera appelée par trimestre avec les appels de fonds.**

Pour 71 430 / 100 159 tantièmes.  
Contre 0 / 100 159 tantièmes  
Abstentions Néant

L'assemblée générale approuve la résolution mise au vote selon les conditions de majorité de l'art.25 de la loi du 10/07/1965.

**16°) Clause d'aggravation.**

Résolution mise au vote :

« Tout copropriétaire ou ayant causé qui pour quelque raison que ce soit aggraverait les charges communes, qu'il s'agisse d'un défaut de paiement de charges ou de non-respect des dispositions du règlement de copropriété ou des dispositions votées en assemblée générale, supportera seul le montant total correspondant à cette aggravation de charges qu'il s'agisse des honoraires du syndic, d'avocat, des frais d'huissier, des frais hypothécaires ou toute autre somme non prévue dans la gestion courante ».

Pour 71 430 / 71 430 tantièmes.  
Contre 0 / 71 430 tantièmes  
Abstentions Néant

A l'unanimité des présents et représentés, l'assemblée générale approuve la résolution mise au vote.

**17°) Point sur les contentieux en recouvrement de charges**

Le syndic informe les copropriétaires que la dette de M PELANCHON a été intégralement soldée. Le fonds de roulement sera restitué aux copropriétaires lors du prochain appel de fonds au 01/07/2016.

**18°) Autorisation permanente à accorder à la police nationale, à la police municipale et à la gendarmerie nationale, de pénétrer dans les parties communes de la copropriété.**

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale autorise de manière permanente la gendarmerie nationale, la police nationale et la police municipale à pénétrer dans les parties communes de la copropriété.

Pour 71 430 / 100 159 tantièmes.  
Contre 0 / 100 159 tantièmes  
Abstentions Néant

L'assemblée générale approuve la résolution mise au vote selon les conditions de majorité de l'art.25 de la loi du 10/07/1965.

**19°) Point d'Information sur l'arrivée de la nouvelle gardienne dont la prise de service s'est faite le 1<sup>er</sup> Mars 2016**

Un point d'information est fait en séance.

**20°) Décision à prendre afin d'entériner les travaux de réfection de la loge réalisés en février 2016 suite au départ de Mme FOUCHER.**

Résolution mise au vote :

Pour ces travaux trois entreprises ont été sollicitées, la société AVS, SANGALETI, VECA.

Les devis de la société VECA (Devis ci joints) a été retenue. Ces travaux ne donneront pas suite à un appel de fonds car le montant de la somme provisionnée pour le départ de Mme FOUCHER est bien supérieur au montant réellement versé.

Le reliquat couvre en grande partie le montant des travaux réalisés dans la loge, le dépassement étant pris sur les réserves existantes.

Pour 71 430 / 71 430 tantièmes.  
Contre 0 / 71 430 tantièmes  
Abstentions Néant

A l'unanimité des présents et représentés, l'assemblée générale approuve la résolution mise au vote.

**21°) Décision à prendre concernant la budgétisation d'une somme de 8000 Euros en vue de faire face aux travaux de réfection de la voirie prévus en 2017.**

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'avis du syndic et du conseil syndical décide de budgétiser la somme de 8000 euros qui, ajoutée au fond de réserve permettra de faire face aux travaux de réfection de la voirie en 2017.

Cette provision couvrira 50 % du montant estimé des travaux de réfection de l'allée aux caves, la décision finale du choix de l'entreprise et de la réalisation des travaux sera prise au cours de la prochaine assemblée générale.

Cette somme de **8000 Euros** sera provisionnée par un appel de fond

Vote pour : 58435 / 71430

Vote contre : 12995 / 71430

BARBIER Gilles (1681) - FIDANI Alain (1096) - GOZE (1285) - JOUANOLE J.P. (1152) - MERINO Antoine (1089) - MILLIARD Christine (1344) - PIOLI Paul (982) - RAVERA Jean-Louis (1373) - RISCH Vincent (1766) - SCEMAMA Franco (1227) -

Vote abstention : 0 / 71430

L'assemblée générale approuve la résolution mise au vote selon les conditions de majorité de l'art.25 de la loi du 10/07/1965.

- Répartition dépense : Charges générales

- Date d'exigibilité : 1er juillet 2016, 1<sup>er</sup> Octobre 2016, 1<sup>er</sup> janvier 2017, 1<sup>er</sup> Avril 2017.

Vote pour : 58435 / 71430

Vote contre : 12995 / 71430

BARBIER Gilles (1681) - FIDANI Alain (1096) - GOZE (1285) - JOUANOLE J.P. (1152) - MERINO Antoine (1089) - MILLIARD Christine (1344) - PIOLI Paul (982) - RAVERA Jean-Louis (1373) - RISCH Vincent (1766) - SCEMAMA Franco (1227) -

Vote abstention : 0 / 71430

L'assemblée générale approuve la résolution mise au vote selon les conditions de majorité de l'art.25 de la loi du 10/07/1965.

**22°) Décision à prendre afin d'équiper les appartements de clapets anti retour sur les arrivées d'eau sanitaire chaude et froide à raison de un clapet placé avant chacun des compteurs d'eau dans les appartements**

- Devis de la société MJE (En attente de réception)

Cette résolution est sans objet, les compteurs sont déjà équipés de clapés anti retour.

**23°) Point d'information concernant les travaux privatifs sur le réseau de chauffage**

Résolution mise au vote :

Suite à la campagne de recensement faite courant Avril concernant les travaux privatifs sur le réseau de chauffage (robinet, té, radiateur) la société ST PAUL interviendra sur rendez-vous entre le 01/06/2016 et le 30/06/2016, de façon à pouvoir remettre en eau rapidement le circuit après l'arrêt de la période de chauffe.

Nous rappelons qu'en dehors de cette période, l'intervention chez un résidant nécessitant la vidange des circuits de chauffe, sera facturée au résidant 494.80 Euros

**24°) Point d'information par M MATHIS, président de l'ASL concernant les travaux sur le réseau des eaux usées du Roy d'Espagne.**

Un point est fait en séance.

### **25°) Décision à prendre concernant le traitement des épaufrures**

Résolution mise au vote :

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du syndic et du conseil syndical décide de procéder au traitement des épaufrures, un questionnaire sera adressé pour établir un état de celle-ci avant d'envisager les travaux.

Pour 71 430 / 71 430 tantièmes.

Contre 0 / 71 430 tantièmes

Abstentions Néant

A l'unanimité des présents et représentés, l'assemblée générale approuve la résolution mise au vote.

### **26°) Décision à prendre concernant le changement de l'enseigne à l'entrée de la résidence**

Projet de résolution :

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'avis du syndic et du conseil syndical décide de ne pas procéder à la modernisation de l'enseigne La Biscaye.

- Devis de la société STAR COM pour un montant de **1022 Euros TTC**
- Devis de la société LETTRE ET DECO pour un montant de **1884 euros TTC**

Pour 0 / 71 430 tantièmes.

Contre 71 430 / 71 430 tantièmes

Abstentions Néant

A l'unanimité des présents et représentés, l'assemblée générale refuse la résolution mise au vote.

### **27°) Questions diverses.**

Les néons mettent du temps à s'allumer, l'installation de néons à led est prévue et permettra de pallier à ce problème.

Un effort sera demandé à l'entreprise en charge du nettoyage des garages

Un garage a été récemment vandalisé, il est demandé aux copropriétaires de se montrer vigilants.

La séance est levée à 20H50

De tout ce que dessus, il a été dressé un procès-verbal, qui a été signé par les personnes ci-après désignées, pour servir et valoir ce que de droit, le président, le scrutateur et le secrétaire.

### **ART. 42 LOI 10/07/1965 :**

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des arts. 25 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.